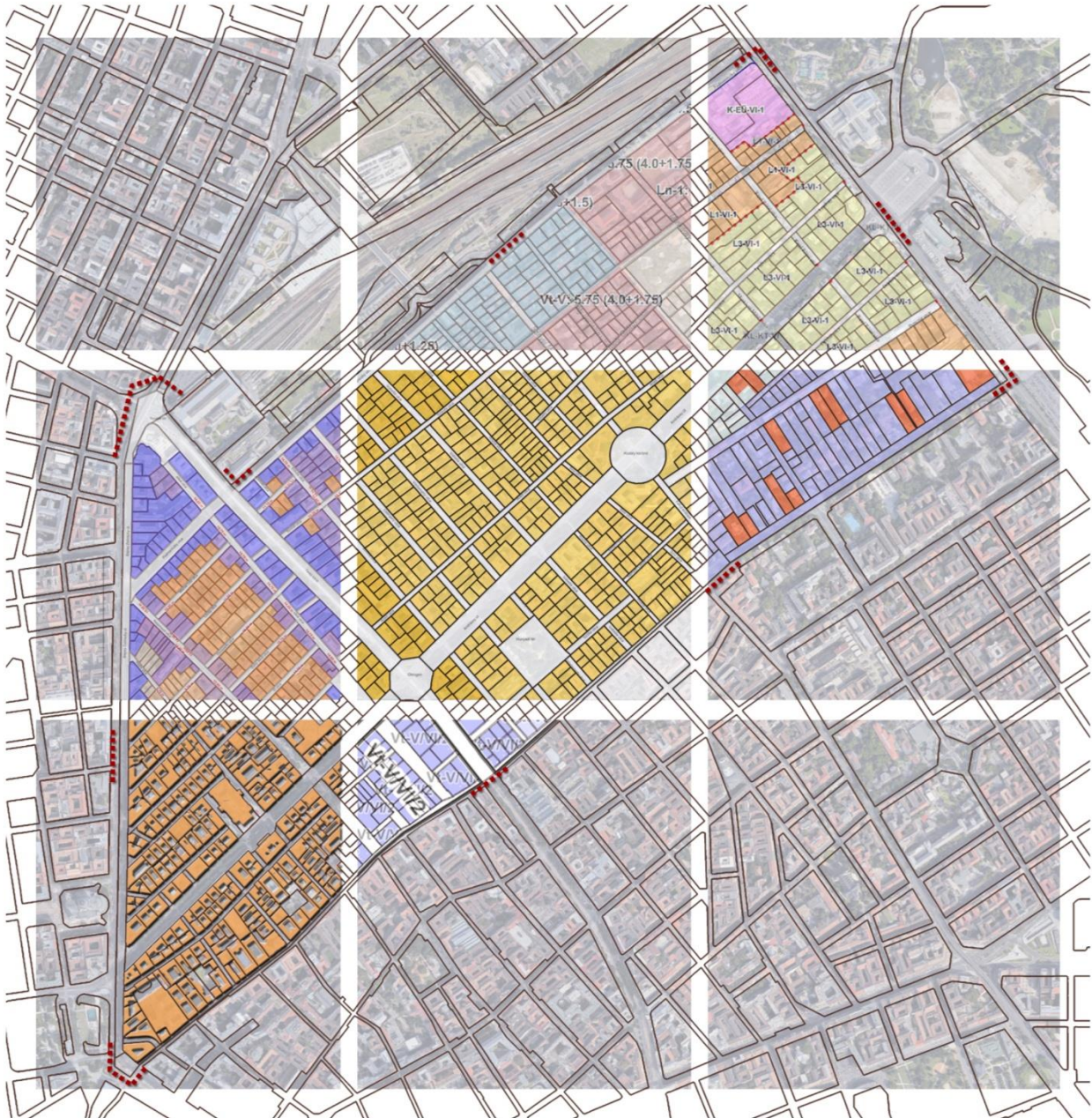




TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA


MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

SZAKMAI IRÁNYÍTÓ:

Matus István
főépítész

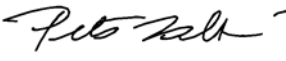
SZERZŐK


TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Lőrinczy Ádám 
okleveles településmérnök
TT-01-6351

KÖZLEKEDÉS:


BFVT KFT

Pető Zoltán 
okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-2321

Becsák Péter 
okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-10856

KÖZMŰ:


BFVT KFT

Orosz István 
okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász
TE, TH 05-1585

Szabó Krisztián
okl. építőmérnök
TV 01-16166

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:

BFVT KFT

Niedetzky Andrea 
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5152

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések.....	5
I. Fejezet - Alapvető rendelkezések.....	5
1. A Kerületi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya.....	5
2. A Kerületi Építési Szabályzat mellékletei.....	6
3. Értelmező rendelkezések	6
I/A. Fejezet – A telekalakítás.....	8
II. Fejezet - Közterületek rendelkezései	8
4. Közterület alakításra vonatkozó előírások	8
5. Közterületen elhelyezhető építmények	8
III. Fejezet - A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások.....	10
IV. Fejezet - Közművek előírásai	10
V. Fejezet - Járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések.....	11
VI. Fejezet - Egyes szabályozási paraméterek alkalmazására vonatkozó rendelkezések.....	14
6. A szintterületi mutató számítása.....	14
7. Zöldfelületi minimumra vonatkozó előírások	15
VII. Fejezet - A zárt sorú beépítési módú területekre vonatkozó általános rendelkezések.....	16
8. Az építési helyre vonatkozó rendelkezések	16
9. Emeleti szintek eltérése az utcai építési vonaltól	17
10. Épületek magassági méreteinek meghatározása	18
11. Az udvar méretre és a homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó rendelkezések.....	20
12. Udvar aláépítése, beépítése, lefedése	22
13. Az épületek utcai traktusaira vonatkozó különleges rendelkezések.....	22
13/A. Beépítetlen telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok.....	23
MÁSODIK RÉSZ Beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó rendelkezések.....	24
VIII. Fejezet – Építési övezetekre vonatkozó általános rendelkezések	24
IX. Fejezet – Nagyvárosias lakóterületek.....	25
14.Ln-1: nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű terület	25
X. Fejezet – Kisvárosias lakóterületek	27
15. Lk-2: Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület.....	27
XI. Fejezet – Vegyes területek	29
16. Vt-V: Városközpont területe.....	29
XII. Fejezet – Különleges területek	32
17. K-Hon: Különleges, honvédelmi terület	32
HARMADIK RÉSZ Beépítésre nem szánt területek övezeteire vonatkozó rendelkezések.....	32
XIII. Fejezet – Közlekedési célú területek	32

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

18. Közlekedési célú területek általános előírásai.....	32
19. KÖu-3: II. rendű főutak területe	32
20. KÖu-4: Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe	33
21. Kt-Kk: Kerületi jelentőségű közutak területe	33
22. Kt-Kgy: Önálló gyalogos utak területe	33
XIV. Fejezet – Zöldterületek.....	33
23. Zkp: Közkert, közpark területe	33
24. Kt-Fk: Fásított közterek területe.....	34
NEGYEDIK RÉSZ Záró rendelkezések.....	35
1. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez.....	36
Szabályozási terv (külön tervlapon)	36
2. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez.....	37
Építési övezetek és övezetek beépítési mutatói	37
3. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez.....	40
Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása mutatói	37
4. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez.....	41
Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása	41
5. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez.....	42
A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzéke	42
6. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez.....	44
Értelmező ábrák	44

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

23/2019 (XI. 21.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A BUDAPEST VI. KERÜLET TERÉZVÁROS BAJCSY-ZSILINSZKY ÚT - DEÁK FERENC TÉR - KIRÁLY UTCA - LÖVÖLDE TÉR - VÁROSLIGETI FASOR - DÓZSA GYÖRGY ÚT - PODMANICZKY UTCA - TERÉZ KÖRÚT - NYUGATI TÉR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (KÉSZ-1)

MÓDOSÍTOTTA:
A) 27/2020. (V. 28.) ÖR.
B) 41/2020. (IX. 30.) ÖR.
C) 3/2022. (I. 27.) ÖR.
D) 55/2022. (XII. 20.) ÖR.
E) 5/2023. (I. 26.) ÖR.
F) 10/2023. (IV. 27.) ÖR.
G) 34/2023. (IX. 28.) ÖR.
H) 36/2025. (XI. 27.) ÖR.

/2025. XII. 15.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el¹:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet - Alapvető rendelkezések

1. A Kerületi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet területi hatálya Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a településkép védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet², valamint a településkép védelméről szóló 33/2017. (XII. 21.) önk. rendelet rendelkezései alapján, az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel továbbá eltérésekkel együtt szabad.

¹ a bevezető részt módosította az 55/2022. (XII. 20.) ö.r., hatályos 2022. december 21. napjától

² a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

2. A Kerületi Építési Szabályzat mellékletei

2. §

³E rendelet mellékletei a következők:

1. melléklet: Szabályozási terv;
2. melléklet: Építési övezetek, övezetek beépítési mutatói;
3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása;
4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása;
5. melléklet: A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzéke,
6. melléklet: Értelmező ábrák.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

⁴E rendelet alkalmazásában:

1. **Általános célú szintterület:** egy épületre vonatkozóan az összes építményszint bruttó alapterületi összege, melyhez a parkolási célú szintterület egy része, vagy egésze hozzátartozhat.
2. **Általános szintterületi mutató:** a telken lévő összes épület általános célú szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.
3. **Épület hátraleptetése⁵:** az a zártosuló beépítési módnak megfelelő épület elhelyezés, melynek építési vonala nem azonos a közterületi felőli telekhatárral.
4. **Épület oldalszárnya:** az utcai épületraktuson túlnyúló, a telek oldalhatára mentén lévő épületszárny.
5. **Fa élettere:** a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.
6. **Magasföldszintes épület:** melynek a járdaszinthez képest az első vagy második (a földszint padlószintje) építményszintje legalább 0,7 m-rel magasabban van, mint a járdaszint.
7. **Parkolási célú szintterület:** az építményszint(ek) egészének vagy részeinek kizárólag parkolási célú bruttó alapterületi összege.
8. **Parkolási szintterületi mutató:** a telken lévő összes épület parkolási szintterületének összege és a telek területének hányadosa.

9. ⁶

³ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁴ a 14-27. pontokkal kiegészítette a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁵ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

⁶ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

10. **Teljes értékű zöldfelület:** a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.
11. **Udvar:** 16 m²-nél nagyobb alapterületű légudvar, melynek legkisebb alaprajzi szabad mérete 3 méternél nagyobb.
12. **Udvarméret:** egy udvari homlokzat és a vele szemben, saját telken lévő épületszárny homlokzata, vagy a telekhatár egymástól való legkisebb távolsága.
13. **Víz- és légáteresztő burkolat:** A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)
14. **Értékvédelem alatt álló épület:** olyan épület, amely műemléki, fővárosi vagy kerületi egyedi építészeti értékvédelem alatt áll, vagy a világörökségi helyszín területén belül helyezkedik el.
15. **Extenzív zöldtető:** Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
16. **Fa statikai védőzónája:** A fa egyensúlyának megtartására szolgáló talajfelszínre vetített területe, amely a fa középpontjától húzott, a törzsátmérő kilencszeresének megfelelő átmérőjű kör.
17. **Favédelmi zóna:** A fa koronaperemének függőleges vetületét 1,5 méterrel meghaladó sugarú, kör alakú terület.
18. **Gerincmagasság:** magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb metszészvonala, félnyereg tetős épület esetén a tűzfal és a tetősík legmagasabb metszészvonala.
19. **Háromszintes növényállományú zöldfelület:** Azon terület, amelynek minden 150 m²-ére számítva legalább egy nagy lombkoronájú fa, 40 db cserje és a fennmaradó felületen gyeper vagy talajtakaró cserje található.
20. **Kék fa:** egy terület átmeneti hasznosítása érdekében ideiglenes jelleggel ültetett és az Önkormányzathoz bejelentett fa.
21. **Tanúház:** a városrész historikus építészeti stílushasználattal fémjelzett városépítési korszakát megelőző (jellemzően az 1838-as árvíz előtti és a korai historikus) idők építészeti jellegzetességét hordozó, jellemzően kétszintes épület.
22. **Tanúhely:** Jelentős városépítési, városfejlődési, kultúrtörténeti, jellemzőket őrző helyszín, amelynek beépítése csak a hely történetének, értékének, kapcsolatainak vizsgálata és főépítészeti egyeztetése után változtatható meg.
23. **Tetőhelyreállítás:** kizárólag a tető eredeti formájában és teljességében történő újjáépítése és az esetlegesen eltávolított épüledíszítések, tetődíszek, tornyok, kupolák az egykori tervrajzoknak vagy korabeli fotónak megfelelő visszaépítése, alaprajzi kiterjedés vagy kubatúrát érintő bővítés nélkül.
-

24. **Tető-bővítés:** tetőtérben helyiség, helyiségcsoport létrehozása, amelynek során a meglévő vagy eredeti tetőtér alaprajzi kiterjedése, vagy kubatúrája növekszik.
25. **Udvari lakás:** olyan lakó rendeltetés, melynek nincs utcára tájolt, állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyisége.
26. **Zártudvaros beépítés:** olyan épület, melynek épületrészei (szárnyai) belső udvart zárnak közre. Ide tartozik az ún. zárt sorú csatlakozó udvaros beépítés is. Egy vagy több oldalon a szomszédos épület felé nyitott épületek is zártudvaros beépítésűnek minősülnek.
27. **Zöldhomlokzat:** az épület azon homlokzati felülete, melyre közvetlenül, vagy azzal párhuzamosan segédszerkezettel növény telepített, amely vagy talajkapcsolattal rendelkezik, vagy ültetőedénysoros, illetve függőleges gyökérszén rendszerben ültetett.

I/A. Fejezet - A telekalakítás⁷

3/A. §

- (1) A telekhatárok eredeti történeti állapotának visszaállítása, vagy szabályozási vonal végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben vagy övezetben megengedett legkisebb érték alá csökken.
- (2) A Rendelet hatálya alá tartozó területen nyúlványos (nyeles) telek és magánút nem alakítható ki.
- (3) A sajátos építményfajta számára az építési övezeti, illetve övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

II. Fejezet - Közterületek rendelkezései

4. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. §

- (1) Az utcai burkolatok átépítése során, a műszaki adottságok figyelembe vételével, legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni és fenntartani, kivéve, ha az a közlekedés biztonságát, vagy világörökségi kezelési tervben megfogalmazott értéket⁸ veszélyeztetné. Fák esetében a kiültetés előnyt élvez, ennek ellehetetlenülése esetén elfogadható a planténeres fatelepítés is.
- (2) Új útvonalak kialakításakor, valamint a meglévő főútvonalak átépítésekor, felújításakor a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító útépitési technológiákat kell alkalmazni.

⁷ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁸ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

- (3) A szabályozási terv alapján telepítendő fasor jelöléssel érintett útszakaszokon az út átépítése, vagy közműfejlesztés esetén a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének, valamint a fa élettere közműmentes, vagy a közmű védelembe helyezésének⁹ biztosításával ültetendő. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (4) A szabályozási terven lehatárolt, „közterület zöldfelülete” jelöléssel ellátott területen belül a zöldfelületek aránya
- rekreációs rendeltetés esetén legalább 50%,
 - egyéb esetben legalább 90 %.

5. Közterületen elhelyezhető építmények

5. §

- (1) Közterületen és közhasználat céljára megnyitott területen általánosan elhelyezhető a jelen rendeletben foglaltak együttes figyelembevételével:
- köztárgy,
 - zenekioszk¹⁰,
 - közösségi közlekedés megállóhoz tartozó perontető, védőtető, utasváró, liftfelépítmény,
 - nyilvános illemhely,
 - terepszint alatti folyosó, aluljáró (gépjármű és/vagy gyalogos közlekedés céljára),
 - épület alól legfeljebb 1 méterig kinyúló, kizárólag parkolási célú pinceszint a közterületi fák, egyéb építmények és közművek, figyelembevételével, szükség esetén utóbbiak kiváltásával.
- (2)¹¹ Közterületen
- kioszk nem létesíthető,
 - meglévő kioszk fenntartható, felújítható, kizárólag virág- és hírlapárusítás céljára.

III. Fejezet - A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

- (1) Az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületet a szabályozási terven jelölt, zöldfelület kialakításának helyeként meghatározott területen belül kell létesíteni.
- (2) A szabályozási terven jelölt közös használatra szánt zöldfelület a tömbbelsőben kialakított olyan önálló, nem építési telek, amely a meglévő, illetve az új beépítésekhez kialakított területek – zöldfelület és burkolt felület együttese – biztosítására szolgál. Felhasználása csak a környező

⁹ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

¹⁰ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

¹¹ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

épületek közös zöldfelületeként, valamint – kizárólag terepszint alatt – gépjárműtároló létesítésére megengedett. A jelölt területű telek határvonalán épülő épületek homlokzatai a közös használatra szánt zöldfelület felé huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílászáróit is tartalmazhatják. A közös használatra szánt zöldfelület legfeljebb 75 %-a alatt létesíthető térszín alatti parkoló.

- (3)¹² A szabályozási terven jelölt megtartásra javasolt fa megőrzésekor
- a fa statikai védőzónáján belül 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet,
 - a fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem építhető,
 - a fa favédelmi zónáján belül új építmény - út-, illetve térburkolat kivételével - nem létesíthető.
- (4) Legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani
- a lapostetőt új épület létesítése esetén,
 - a világörökségi helyszínen kívül létesíthető ráépítés, tető-bővítés mellett meglévő, megmaradó és tervezett lapostetőt,
 - a világörökségi helyszínen kívül lapostető felújítása esetén.

IV. Fejezet - Közművek előírásai

7. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (3) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (4)¹³ Új beépítés, épületbővítés és épületátalakítás során minden megkezdett 25 m² tető- és burkolt felületenként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül,
- amelyből a tárolt csapadékvíz az épület zöldfelületeinek öntözésére, burkolt felületek, parkolók tisztán tartására használható, vagy szürkevízként hasznosítható,
 - túlfolyójából a csapadékvíz fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a befogadói nyilatkozat szerint.
- (5)¹⁴ A keletkező csapadékvizeket tilos közvetlenül közterületre kivezetni.

¹² a (3)-(4) bekezdést beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

¹³ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

¹⁴ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

V. Fejezet - Járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi tároló helyeket legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben a (2)-(4) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével kell saját telken belül biztosítani.
- (2) Közlekedési célú területen a közösségi közlekedési utasforgalomhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.
- (3) ¹⁵Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a műemléki, illetve a helyi egyedi védelem tényétől függetlenül – a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.
- (4) Amennyiben parkoló-létesítési kötelezettséggel érintett telekre vonatkozóan
 - a) a személygépkocsi ki- és behajtása forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető, vagy
 - b) a telek geometriai méretei a telken belül a parkolók, vagy a parkolók egy részének elhelyezését nem teszik lehetővé

a parkolóhely-létesítési kötelezettség a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteres távolságon belül az arra kötelezett telken kívül is teljesíthető a szükséges számú parkolóhely más telken történő megépítésével, vagy az Önkormányzat külön rendeletében szabályozott módon¹⁶.

- (5) A (4) bekezdésben foglaltak szerinti a személygépkocsik elhelyezésére csak olyan parkolóhely vehető figyelembe, amely a telken lévő építmény rendeltetésű használatához szükséges parkoló-férőhelyszámot meghaladja, és más építési tevékenységnél nem került normatív parkolóhelyként beszámításra.
- (6) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésű használatához a kerékpárok elhelyezési lehetőségét az 4. melléklet szerint kell biztosítani.

9. §

- (1) A személygépkocsi tároló helyeket a (2)–(6) bekezdések szerinti előírások figyelembe vételével kell elhelyezni.
- (2) A rendeltetésű használatához szükséges személygépjármű tárolókat teljes egészében épületen belül kell elhelyezni.

¹⁵ módosította a 41/2020. (IX. 30.) ör., hatályos 2020. október 1. napjától

¹⁶ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ör., hatálytalan 2023. december 1. napjától

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

- (3) A rendeltetésszerű használathoz szükséges férőhelyszámon felüli parkolóhely a zöldfelületi arány megtartása mellett térszínen is elhelyezhető.
- (4) A térszíni gépjármű tároló és a hozzá vezető közlekedési terület zöldfelületként nem vehető figyelembe.
- (5) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)
- a) új lakó rendeltetés létesítése esetén kizárólag¹⁷ a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,
 - b) kizárólag más gépjármű-tárolóhelyektől függetlenül, önálló használatot biztosítón telepíthető és
 - c) épületen kívüli felszíni parkolóként nem telepíthető.
- (6) Gépjármű-várakozóhely, parkoló céljára csak szilárd burkolatú felület vehető figyelembe.

10. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhelyük után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani, a (2) bek. figyelembe vételével az alábbi esetekben:
- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egység esetén,
 - b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egység esetén,
 - c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén.
- (2) Sportlétesítmények esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges telken belüli autóbusz elhelyezési kötelezettség maximális értéke a lelátók férőhelyszámától függetlenül 50 autóbusz parkoló.

11. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) A meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges tehergépjármű-várakozóhelyek számának meghatározásánál a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet-férőhely szerinti igényt kell biztosítani a már meglévő férőhelyek megtartása mellett.
- (3) Meglévő épületben rendszeres¹⁸ áruszállítást igénylő, 300 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmények ellátása zárt sorú beépítés esetén, vagy ha a telek mérete a telken belüli megállást és rakodást nem teszi lehetővé, akkor a közterületen lévő ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

¹⁷ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

¹⁸ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

12. §

- (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (2) Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez kell csatlakoznia.
- (3) A beépítésre szánt területeket feltáró, 30 méternél hosszabb, közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet.
- (4) A közforgalom számára megnyitott magánutat és az általa kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepet betöltő magánutak esetén biztosítani kell
 - a) kétoldali, legalább 2,0-2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítését, a fák életerének biztosításával, és
 - b) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon.

13. §

- (1) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (2) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára K-Hon területen létesíthető.

VI. Fejezet - Egyes szabályozási paraméterek alkalmazására vonatkozó rendelkezések

6. A szintterületi mutató számítása

14. §

- (1) Az építési övezet, övezet meghatározza a telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját (általános szintterület/ telekterület) és a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját (parkolási szintterület/ telekterület), a következők figyelembevételével
 - a) a parkolási szintterületi mutatóba csak a parkolási szintterületet lehet beszámítani;
 - b) a parkolási célú szintterületnek az a) pont szerint megengedethez képest létrejövő többletterületét az általános szintterülethez hozzá kell számolni;

c) az általános célú szintterületbe minden építményszint – általános és parkolási is – beszámítható;¹⁹

d)²⁰ önálló parkolóház rendeltetés létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott legnagyobb megengedett szintterületi mutató érték figyelmen kívül hagyható.

(2) ²¹A legnagyobb megengedett általános szintterületi mutató számítása során az általános szintterületbe be kell számítani

a) az általános célú építményszint bruttó alapterületét,

b) a garázs szintterületének egészét, ha az építési övezet nem határoz meg külön e célból a garázs - övezetben megengedett parkolási szintterületi mutató alapján számított - lehetséges bruttó alapterületi nagyságrendjén felüli bruttó többlet alapterületet;

b) nem kell beszámítani:

ba) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, (fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szintű közlekedő),

bb) a közterülethez csatlakozó árkád,

bc) a nem tetőtéri, 1,9 m-nél kisebb belmagasságú helyiségrész,

bd) az 1,9 m-nél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiségrészek közül a rendeltetési egység bruttó alapterület 20 %-át meg nem haladó rész,

be) a beépített tetőtéren kívüli padlástér,

bf) az épület egészének hűtését, vagy fűtését szolgáló gépészeti helyiség

bruttó alapterületét, továbbá

bg) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,

bh) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű)

nettó alapterületét.

(2a)²² A 6. melléklet 2. ábra szerinti tetőhelyreállítás esetén a tetőtér beépíthető, az általános szintterületi mutató számítása során a 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató legnagyobb értéke alapján számított alapterület nagysága az újonnan beépített tetőtér alapterületével meghaladható.

(3)²³

(4) A megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutató számítása során a parkolási célú szintterületbe kizárólag a következő épületrészek, helyiségek és helyiségrészek területét lehet beszámítani:

¹⁹ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

²⁰ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

²¹ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

²² módosította a 36/2025. (XI. 27.) ö.r., hatályos 2025. december 15. napjától

²³ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

- a) parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület;
- b) lehajtó és felhajtó rámpa;
- c) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítés felületei;
- d) parkoló üzemeltetését szolgáló és a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár és gépészeti tér²⁴;
- e) az általános célú szintterülethez tartozó építményrészről elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az az általános célú szintterületbe nem kerül beszámításra.

7. Zöldfelületi minimumra vonatkozó előírások

15. §

(1) A telek legkisebb zöldfelülete:

- a) a növényzettel telepített teljes értékű zöldfelületének, és
- b) a tetőkertek zöldfelületének,

beszámítható része, illetőleg ezek összege.

(2) A telek legkisebb zöldfelületébe a mesterséges vízfelület, a víz- és légáteresztő burkolat nem számítható be.

(3) Az előírt zöldfelület legalább felét olyan növényzettel telepített zöldfelület alkossa, ahol a termőréteg és az altalaj között épített szerkezet, vagy egyéb réteg nem helyezkedik el, vagy legalább 2,0 m termőrétegű földtakarású tetőkertként van kialakítva.

(4) Az előírt legkisebb zöldfelület számítása során az egybefüggő, legkisebb szélességében a 2,0 m-t és legalább 10 m²-t elérő tetőkerti zöldfelület vehető figyelembe, a magasabb rendű jogszabályban meghatározott értékekkel.

7/A. Beépítési mértékre vonatkozó előírások²⁵

15/A. §

A szabályozási terven ábrázolt „javasolt telekhatár” jelölés esetén a 2. melléklet szerinti legnagyobb megengedett terepszint feletti beépítési mértékre vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható, amennyiben a telekalakítás a javaslat szerint történik.

²⁴ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

²⁵ az alcímmel és a rendelkezéssel kiegészítette a 36/2025. (XI. 27.) ö.r., hatályos 2025. december 15. napjától

VII. Fejezet - A zárt sorú beépítési módú területekre vonatkozó általános rendelkezések

8. Az építési helyre vonatkozó rendelkezések

16. §

- (1) A zárt sorú beépítési módú területen az építési hely határvonalai - ahol a szabályozási terven határvonallal, vagy építési hely lehatárolással külön nem került rögzítésre - azonosak a telek határvonalaival.
- (2) Az építési helyen belül
- a) az épület terepszint alatti építményrészei az építési hely egészét elfoglalhatják a szabályozási terven jelölt szabályozási elemek és a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértékének figyelembevételével, valamint az előírt legkisebb zöldfelületi arány betartásával;
 - b) a terepszint alatt és felett is beépíthető telekrészt
 - ba) a telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke,
 - bb) az udvarméret
 - bc) a jelen rendeletben meghatározott telepítési távolságok együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) Az építési vonal
- a) a közterület felé azonos a közterületi telekhatárral, kivéve
 - aa) az (4) bekezdés szerinti épület hátraléptetését²⁶,
 - ab) ha az érintett utcaszakasz menti meglévő beépítés jellemzően előkert kialakításával történt, mely esetben a kialakult állapothoz illeszkedően kell meghatározni,
 - ac) ha a szabályozási terv épületköz, vagy nyitott udvar kialakításának lehetőségét, illetve zöldfelület kialakításának helyét²⁷ ábrázolja,
 - b) az oldalsó telekhatárok felé az utcai traktus mélységében azonos az oldalsó telekhatárral, légakna kialakítás lehetőségével.
- (4) Az épület hátraléptetése²⁸:
- a) hk.²⁹,
 - b) nem létesíthető:
 - ba) a Bajcsy-Zsilinszky út,
 - bb) a Teréz körút,
 - bc) a Podmaniczky utca mentén.
 - c) az építési vonalon mért szélessége nem lehet nagyobb a telek szélesség 4/5-nél³⁰, mélysége pedig nem haladhatja meg a hátraléptetés szélességét,

²⁶ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

²⁷ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

²⁸ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

²⁹ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

³⁰ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

- d) ³¹a telek oldalhatáránál zárt sorú beépítés esetén a szomszédos beépítéshez csatlakozni kell, kivéve több épület együttes hátraléptetésekor, amely esetben a közben lévő épület vagy épületek egésze a szabályozási vonalhoz képest hátrébb helyezhető,
- e) két telekre vonatkozóan is megengedhető az együttes hátraléptetés, mely esetben annak együttes hossza legalább 12 m legyen, melyből mindkét telekhez legalább 5-5 méternél³² kell, hogy tartozzon.

9. Emeleti szintek eltérése az utcai építési vonaltól

17. §

- (1) Az épület földszint feletti hátraléptetése kivételével az épület a homlokzatával az utcai építési vonalon kell álljon, melytől a (2)-(3) bekezdések szerint lehet eltérni.
- (2) A telek irányába az utcai építési vonaltól az építészeti részletképzések (nyílászárók, épülettagozatok) síkjai legfeljebb 0,5 méterrel és legfeljebb a homlokzat hosszának összesen 1/10-ed részén térhetnek el.
- (3) Közterület fölé benyúló, az építési határvonalon kívülre eső épületrész:
 - a) a járdaszinttől legalább 4,5 méteres magasságban nyúlhat;
 - b) a közterület légterébe benyúló új építményrész csak a közúti úrszelvényen kívül létesíthető;
 - c) zárterkély, erkély, előtető, továbbá – a záró-, illetve ereszpárkány kivételével – egyéb építményrész benyúlása a közterület fölé nem lehet több, mint az utca szélességének 1/20-ad része, de a közterület fölé való benyúlás egyetlen építményrész esetén sem haladhatja meg az 1,0 m-t;
 - d) a záró-, illetve ereszpárkány benyúlása a közterület fölé legfeljebb 1,0 m lehet, az utca szélességétől függetlenül;
 - e) a benyúló építményrészek – az erkély, előtető kivételével – összes függőleges vetületi felülete a teljes homlokzat felületének 25 %-át nem haladhatja meg;
 - f) a benyúlás – a záró, illetve ereszpárkány kivételével – a szomszédos telek határától minimum 1,0 m távolságra lehet;
 - g) a rendeltetés szempontjából meghatározó arányban kulturális funkciót magába foglaló, valamint szálláshely-szolgáltató épületek fő- és személybejáratánál az előtető a járda szélességének 2/3-áig - de legfeljebb a közúti úrszelvénytől számított 1,0 m-ig - benyúlhat.

10. Épületek magassági méreteinek meghatározása

18. §

- (1) Az azonos építési övezetben lévő telkek elhelyezkedése miatt eltérően meghatározott beépítési magassági értékeit a szabályozási terv rögzíti a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásával.

³¹ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

³² a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

(2)³³Az épület építményrészei, tetőfelépítményei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(5) bekezdésekben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól

a) utcai párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett, – a 6. melléklet 3. pontjában ábrázolt – metszésvonaltól

aa) a telek irányába emelkedő 45°-os, vagy amennyiben az eredeti tetősík ennél meredekebb, akkor annak megfelelő ferde síkon és

ab) a metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes, valamint

b) 6. melléklet 3. pontjában ábrázolt – az udvari párkányokra az épület irányába emelt 60°-os ferde síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).

(3) A megengedett legnagyobb párkánymagasságtól legfeljebb 1 méterrel el lehet térni a szabályozási terven rögzített helyeken.

(4)³⁴A (2) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve.

(5)³⁵A (2) bekezdés szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók

a) a sérült, elpusztult tetőzet, torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, tetődísz vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása;

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőhelyreállítása során.

(6) A szabályok szerint kialakítható utcai párkánymagasság meghatározása során – függetlenül annak a telekre megengedett legnagyobb értékétől – vizsgálni kell a szomszédos épületekhez való illeszkedést. Az illeszkedés vizsgálata során a tervezett épülettel szemben a következő szempontokat kell érvényre juttatni:

a) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,

b) ne befolyásolja hátrányosan a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,

c) óvja a kialakult építészeti örökséget és építészeti értékeket,

d) elhelyezési módja, párkánymagassága, homlokzatmagassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye előnyösebbé a településképet és környezete kialakítását,

e) javítsa a településképet értékeinek érvényesülését és

f) építészeti megoldásával járuljon hozzá a településképet esztétikus alakításához.

(7) Értékvédelem alatt álló épülettel szomszédos beépítés során a tervezett épület csatlakozó párkánymagassága

a) a védelem alatt álló épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 1,5 méterrel;

³³ módosította a 36/2025. (XI. 27.) ö.r., hatályos 2025. december 15. napjától

³⁴ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

³⁵ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

b) két védett épület között a magasabbik épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 1,0 méterrel

lehet nagyobb, a szabályozási terven meghatározott párkánymagassági előírás betartása mellett.

(8) Meglévő épület hátsó telekhatár felé eső párkánymagassága csak akkor növelhető, ha a hátsó szomszédos telek felől rátekintő, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó épülethomlokzattól való távolsága legalább 16,0 méter.

(9)³⁶ Épület gerincmagassága az utcafronton csatlakozó

a) két nem védett, szomszédos épület esetén legfeljebb a magassági sík magasságával megegyező lehet;

b) két szomszédos védett épület esetén nem nyúlhat a magasabb gerincmagasság fölé;

c) egy védett és egy nem védett szomszédos épület esetén legfeljebb a védett épület gerincmagasságával megegyező lehet.

(10) Tető-bővítéssel tervezett magastető közterülettel párhuzamos fő gerincvonala épület utca felőli szárnyán, az átlagos utcai szárny szélesség felező tengelyének függőleges síkjától legfeljebb 1,0 méter távolságra alakítható ki, kivéve, ha az építéskori eredeti tetőgerinc ettől eltérő kialakítású volt.

(11) Épület utcai szárnyán lapostetős rész kizárólag a 14 méter átlagos utcai szárnyszélességet meghaladó épület esetén létesíthető, de legfeljebb a 14 méter feletti szélességben.

(12) Épület udvari szárnyán lapostetős rész legfeljebb az átlagos udvari szárnyszélesség felén létesíthető.

(13) A telek irányába emelkedő (2) a) pont szerinti magassági sík alatt építményszint csak egy hátra léptetéssel létesíthető.

(14) Tetőtér beépítése esetén a tetőtérben legfeljebb két új szint létesíthető.

(15) Közterülettel nem határos, udvari épületszárnyak párkánymagasságának meghatározásakor ráépítés, tető-bővítés esetén a számított párkánymagassági értékek közül a kisebbik érték az építhető párkánymagasság értéke.

(16) A szabályozási terven jelölt Tanúház esetén csak a meglévő épület utcai szárnyának a párkánymagasságát változatlanul megőrző, tető-bővítéssel nem járó bővítés, átalakítása az alábbiak szerinti lehetséges:

a) az átalakítás csak értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető,

b) a lakástól eltérő rendeltetés csak lakóépülettől eltérő funkciójú épület esetén létesíthető,

c) meglévő tetőszerkezet teljes mértékben cserélhető, felújítható az épület építéskori eredeti formájának megtartásával, visszaépítésével.

³⁶ a (9)- 16) bekezdéseket beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

11. Az udvarméretre, az udvari párkánymagasságokra³⁷ és a homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó rendelkezések

19. §

- (1) A legkisebb udvarméret rendelkezéseit a vizsgált épületszárnyra merőlegesen mért udvarméret megállapításakor kell alkalmazni, melynek során a telek szélességi és mélységi méreteit egész számmra, felfelé kell kerekíteni.
- (2) ³⁸Amennyiben az övezeti előírás lehetővé teszi az udvar lefedését, az udvarméretre, az udvari párkánymagasságokra és a homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó (3)- (4) bekezdések szerinti rendelkezéseket minden esetben az eredeti udvarszinttől kell alkalmazni.
- (3) Új épület létesítése esetén:
- a) A kialakítható legkisebb udvarméret az – a b) - d) pontokban foglalt eltérésekkel – a 18.§ (2) bekezdés szerinti vízszintes sík magasságának kétharmada.
 - b) Amennyiben a telek szélessége 26 méternél kisebb, az épület oldalszárnyára merőleges legkisebb udvarméret 12 méterig csökkenthető
 - ba) ha a nem utcai épületszárny legmagasabb pontja a rá merőleges udvarméretnek legfeljebb a 1,5 szerese, vagy
 - aa) ha a létesülő épületszárny a szomszédos egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának teljes, vagy részbeni takarása érdekében jön létre, és legmagasabb pontja nem haladja meg a védett épület csatlakozó gerincmagasságát.
 - c) Amennyiben a telek mélysége 35 méternél kisebb, az utcai épületszárnyra merőleges legkisebb udvarméret megállapítása az ca) - cd) alpontok szerint történhet:
 - ca) 30-35 méter telekmélység között legfeljebb 17 méteres épületszárny mélységet lehet biztosítani, az udvarméret a visszamaradó méret;
 - cb) 24-30 méter telekmélység között az udvarméret legfeljebb 12 méterre csökkenthető, az utcai épületszárny mérete a visszamaradó méret;
 - cc) 24 méter alatti telekmélység esetén legfeljebb 12 méteres utcai épületszárny mélységet lehet biztosítani, az udvarméret a visszamaradó méret;
 - d) Saroktelken, amennyiben az a) pont szerinti udvarméret nem teljesíthető, akkor a b) pont szerint kell az utcai épületszárnyakra merőleges udvarméretet megállapítani.
- (4) Meglévő épület beépítési magassága – a (4a), (5) és (6)³⁹ bekezdések figyelembevételével – akkor növelhető, ha a bővítendő épületszárny létrejövő legmagasabb pontjának magassága nem haladja meg a rá merőleges meglévő udvarméret 1,5 szeresét.

³⁷ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

³⁸ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

³⁹ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

- (4a)⁴⁰ Amennyiben meglévő, zártudvaros épületben van, vagy tervezett udvari lakás, úgy az épület udvari párkánymagassága akkor növelhető,
- a) ha a bővíteni tervezett épületszárny létrejövő párkánymagassága nem haladja meg a rá merőleges meglévő
 - aa) a szélesebb udvarméret esetén annak 1,6-szeresét,
 - ab) a keskenyebb udvarméret esetén annak 2,1-szeresét, vagy
 - ac) azonos udvarszélességi méretek ($\pm 0,5$ méteres méreteltérés figyelmen kívül hagyásával) esetén azok 1,8-szeresét, valamint
- ha az építhető udvari párkánymagasság legmagasabb értéke ráépítés esetén a meglévő zárófödém alsó síkjától számított 4,0 métert nem haladja meg.
- (5) A legelső két szinten az udvarméret előírt méretétől akkor lehet eltérni, ha
- a) az első emelet feletti szinttől felfelé az udvar vízszintes irányú mérete legalább annyival nagyobb, mint amennyivel az udvarméret az alsó két szinten ugyanabban az irányban az előírtnál kisebb, és
 - b) az alsó két szinten az udvarméretek csökkentése nem nagyobb 15%-nál.
- (6)⁴¹A beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlanok építési helyét a szabályozási terv az általános szabályoktól eltérően külön rögzíti, mely esetben az (2)-(4a) bekezdésekben foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók amennyiben meglévő, zártudvaros épületben nincs, és nem tervezett udvari lakás, úgy az udvari párkánymagasság legmagasabb értéke a meglévő zárófödém alsó síkjától számított 4,0 méter.
- (7)⁴²Világörökségi helyszín területén, ahol a szabályozási terv szerint az eredeti párkánymagasság megtartandó, ott
- a) a tető eredeti utcai formáját (gerincmagasságot, az utca felőli tetősík dőlésszögét) is meg kell tartani, valamint
 - b) új lapostető nem alakítható ki.
- (8) Új takaratlan tűzfal akkor létesíthető, ha jelen rendelet rendelkezései szerint a csatlakozó szomszédos épületrész szintén bővíthető, kivétel a jelen rendelkezés hatálybalépése előtt megkötött településrendezési szerződés alapján megkezdett eljárások.
- (9) Meglévő épület bővítése során sem a meglévő épület, sem a szomszédos épületek addig benapozott lakásai nem válhatnak benapozatlanná.

12. Udvar aláépítése, beépítése, lefedése

20. §

- (1) Az udvar területe alatt:
- a) önálló mélygarázs,
 - b) a beépítés mértékébe nem beszámító építményrész

⁴⁰ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁴¹ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁴² a (7)-(9) bekezdéseket beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

létesíthető a szabályozási terv hátsókerti rendelkezései figyelembevételével.

- (2) Amennyiben azt az övezeti előírások is lehetővé teszik, az udvar területe egy épületszinttel beépíthető a terepszint felett, ha:
- az udvart a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
 - a szomszédos telek udvara is egyidejűleg beépítésre kerül, illetőleg már került, és
 - lakás az újonnan létesülő zárófödém síkja alatt nem helyezkedik el.
- (3) Udvar üvegezett vagy egyéb átlátszó szerkezettel való lefedése megengedett, ha:
- a lefedés alá nyíló szinteken lakás rendeltetésű egység nem helyezkedik el,
 - ⁴³az udvaron megtartásra javasolt fa nem található,
 - az épület udvari homlokzati architektúrája azt lehetővé teszi és nem jár építészeti érték (burkolat, épületdísz, karakteres építészeti elem) megsemmisülésével⁴⁴,
 - ⁴⁵az udvar legkisebb mérete nem éri el a 10 métert, vagy az udvar alápincézett.
- (4) ⁴⁶Meglévő, zártudvaros beépítés esetén a beépítési mérték legnagyobb értéke, a belső udvarban akadálymentesítés céljából utólagosan épített felvonó esetén meghaladható, a jelenlegi beépítési mértéktől függetlenül.

13. Az épületek utcai traktusaira vonatkozó különleges rendelkezések

21. §

- (1) Új építésű épületek járda szintje felett kialakított épületszintjeinek belmagassága 2,7 m-nél kevesebb nem lehet.
- (2) A szabályozási terv rögzíti azon utcaszakaszokat, melyek mentén:
- meglévő épületek funkcióváltásánál a közterület felé néző lakóhelyiség a földszinten és az első emeleti szinten nem alakítható ki, illetőleg
 - új épület elhelyezése esetén a lakóhelyiség legkisebb padlósínt-magasságának értéke legalább a szabályozási terven feltüntetett érték kell, hogy legyen.
- (2a)⁴⁷ Meglévő épületek funkcióváltásánál pincében és alagsorban lakóhelyiség nem alakítható ki.
- (3) A (2) bekezdés b) pont szerint jelölt utcaszakaszok mentén magasföldszintes épületet nem szabad létesíteni. A szabályozási terven nem jelölt utcák mentén, ahol a szomszédos megmaradó épület magasföldszintes, a lakóhelyiség 1,5 m-es padlósínt-magassággal is elhelyezhető.
- (4) A (2) bekezdés a) és b) pont szerint a szabályozási terven feltüntetett utcaszakaszok mentén az épület közterülettel határos földszinti részein csak üzlethelyiség, kereskedelem, vendéglátás és szolgáltatás céljára szolgáló rendeltetésű egység, helyiség, közforgalmú iroda helyezhető el, melynek legkisebb földszinti belmagassága legalább 4,0 m kell, hogy legyen – a belső galérijaszintek alatti belmagasság kivételével.

⁴³ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁴⁴ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁴⁵ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁴⁶ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁴⁷ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

- (5) Az épületek közterület felőli traktusában a földszinten gépjármű-tároló – a bejárat és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület kivételével – csak más rendeltetési egységgel takartan létesíthető.

13/A. Beépítetlen telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok

21/A. §⁴⁸

- (1) Épület elbontásával megüresedett telkek átmeneti hasznosításáról gondoskodni kell, amennyiben a telekre nincs építési engedély, illetve a telkek beépítése hat hónapon belül nem kezdődik meg.
- (2) A beépítetlen telken átmeneti jelleggel
- közösségi kert,
 - játszó- és pihenőkert,
 - kutyafuttató,
 - parkoló, valamint
 - az építési övezetben megengedett kulturális, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.
- (3) Az átmeneti hasznosítás során kulturális, vendéglátó rendeltetés, parkoló létesítése esetén a beépítetlen telkek legalább 30%-án zöldfelületet kell kialakítani. A zöldfelület minden 100 m² -re után 1 db kék fa ütetendő, a fás szárú növények védelméről, pótlásáról szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével.
- (4) Kizárólag az átmeneti hasznosításhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (5) Építmény elhelyezése esetén a kialakítandó zöldfelület nagysága a (3) bekezdésben rögzített zöldfelületi arány 20%-ával megnövelt érték.

MÁSODIK RÉSZ

—

Beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó rendelkezések

VIII. Fejezet – Építési övezetekre vonatkozó általános rendelkezések

22. §

- (1) Valamennyi építési övezet területén – az ott felsoroltakon kívül – elhelyezhetők még:
- a nyomvonal jellegű építmények közül:
 - a csapadék- és kommunális szennyvíz hálózatok,
 - az ivóvíz és melegvíz hálózatok,
 - a vezetékes és vezeték nélküli távközlési hálózatok,
 - a gázszállító és elosztó hálózatok,

⁴⁸ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

- ae) a távhőellátás hálózatai,
 - af) az elektromos vezetékek és hálózatok az oszloptranszformátorok kivételével,
 - ag) a közműalagutak, közmű védőcsatornák
 - ah) és azok műtárgyai és tartozékai, továbbá
- b) a forrásfoglalások,
 - c) a rendeltetéshez kapcsolódó megújuló energiaforrások műtárgyai, a szélenergiát hasznosító berendezések és építmények kivételével,
 - d) parkolóház.
- (2) Elektromos vezetékek és hálózatok transzformátorai csak épületen belül, vagy terepszint alatt helyezhetők el.
- (2a)⁴⁹ Rendeltetésmódosítás kivételével, új lakó rendeltetés létesítése esetén a meglévő és a tervezett lakásokhoz egyaránt, lakásonként legalább 2 m² gépészeti helyiség helybiztosítása szükséges.
- (3) Az építési övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – melléképítmények közül csak az alábbiak helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltatási, vagy ipari– kézműipari jelleggel folytatott hulladékkezelési tevékenység nem végezhető.
- (5) A tetőtérbeépítés és az emeletráépítés során a tetőtérben biztosítani kell az épület központi hűtését, fűtését ellátó gépészeti helyiség helyét, ha az épület még nem rendelkezik vele.
- (6) Új, illetve meglévő épületek rendeltetési egységeinek megosztásával, alakításával, rendeltetésének megváltoztatásával átalakuló és kialakuló lakások hasznos alapterületeinek átlaga a részben vagy egészben szabadterei kialakítású területek (erkély, loggia, terasz) beszámítása nélkül, a (7) bekezdés figyelembevételével⁵⁰, nem lehet kisebb:
- a) meglévő épületben, ráépítés, tető-bővítés esetén az alapító okiratban felsorolt lakások okirat szerinti méretekből számított területátlag felénél, de legalább 45 m²-nél,⁵¹
 - b) új építésű épület esetén 45 m²-nél⁵².
- (7)⁵³ Amennyiben korábbi lakó rendeltetés visszaállításra kerül, a (6) bekezdés szerinti legkisebb alapterületűtől el lehet tekinteni, a lakás méreteinek magasabb rendű jogszabálynak meg kell, hogy feleljen.
- (8) Lakóépületben munkásszálló rendeltetés nem alakítható ki.

⁴⁹ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁵⁰ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁵¹ módosította a 36/2025. (XI. 27.) ö.r., hatályos 2025. december 15. napjától

⁵² a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁵³ a (7) – (8) bekezdést beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

IX. Fejezet – Nagyvárosias lakóterületek

14. Ln-1: nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű terület

23. §

(1) Az Ln-1 jelű építési övezetek területén:

- a) egészségügyi,
- b) hitéleti,
- c) igazgatási,
- d) irodai,
- e) kulturális,
- f) lakó,
- g) nevelési, oktatási,
- h) szállás jellegű,
- i) sport,

fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetésű épületben az ott felsorolt rendeltetéseken kívül:

- a) legfeljebb 1000 m² bruttó szintterülettel, kizárólag a pinceszinten, földszinten és az első emeleten kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó

rendeltetés önálló rendeltetési egységként létesíthető.

(3) Nem létesíthető

- a) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
- b) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
- c) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
- d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- e) üzemanyag-töltő állomás,
- f)⁵⁴ hulladékgazdálkodási célú rendeltetési egység,

illette meg lévő épületet, épületrészt fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet.

(4) ⁵⁵Lakóépületben a szállás jellegű önálló rendeltetési egységek nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület szintterületének 10 %-át.

⁵⁴ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁵⁵ módosította a 27/2020. (V. 28.) ö.r., hatályos 2020. június 1. napjától

- (5) Az Ln-1/VI/1, Ln-1/VI/2, Ln-1/VI/3 jelű építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.
- (6)⁵⁶ Az építési övezetekben az előkert területén legalább 65% zöldfelületi arányt kell biztosítani, és háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni.
- (6a)⁵⁷ Az előkertben nem helyezhető el:
- hulladéktartály-tároló és egyéb tárolóépítmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
 - kirakatszekrény,
 - közterülettől mért 10 méteres sávban parkoló.
- (7) Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezet területén a beépítés mértéke a földszinten elérheti a 2. mellékletben rögzített 100%-ot:
- amennyiben ezen a szinten intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és
 - ha az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya - a legkisebb udvarméret betartásával - nem haladja meg az általános határértéket, továbbá
 - teljesülnek a 20. § (2) bekezdésében előírtak is.
- (8) Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezet területén a terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja a 2. mellékletben rögzített általános értéket:
- kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
 - ha a telekméret kisebb 1000 m²-nél.
- (9)⁵⁸ Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben rögzített szintterületi mutató 0,95 m²/m²- el növelhető az e rendelet hatálybalépését megelőzően kiadott építési engedély szerint megkezdett építkezés befejezése érdekében.
- (10)⁵⁹ Új beépítés esetén 7,5 méternél magasabb vagy 300 m²-nél nagyobb egybefüggő homlokzatfelület - a telekhatáron álló tűzfal kivételével – legalább egyötödének zöldhomlokzati kialakítása esetén településrendezési szerződés alapján, a 2. mellékletben rögzített, 10%-ot meghaladó legkisebb zöldfelületi mérték kedvezményes értéke alkalmazható, amely a legkisebb zöldfelületi mérték legalább 80%-a.
- (11) A szabályozási terven jelölt, 2500 m²-nél nagyobb telekterületet érintő, telek be nem építhető részének legalább felét zöldfelületként kell kialakítani.
- (12) A mennyiben a világörökségi helyszín területén lévő telken meglévő aláépített udvar található, meglévő épületre történő ráépítés esetén a 2. mellékletben rögzített legkisebb zöldfelület mértéke az aláépítetlen terület mértékével megegyező nagyságig csökkenthető.

⁵⁶ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁵⁷ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁵⁸ módosította az 5/2023. (I. 26.) ö.r., hatályos 2023. január 27. napjától

⁵⁹ a (10)-(12) bekezdéseket beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

X. Fejezet – Kisvárosias lakóterületek

15.Lk-2: Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

24. §

(1) Az Lk-2 jelű építési övezetek területén:

- a) egészségügyi,
- b) hitéleti,
- c) igazgatási,
- d) irodai,
- e) kulturális,
- f) lakó,
- g) nevelési, oktatási,
- h) szállás jellegű,
- i) sport,

fő rendeltetésű épület helyezhető el a (2) bekezdés figyelembevételével.

(2) Az Lk-3 jelű építési övezet területén kizárólag olyan intézményi fő rendeltetésű épület helyezhető el, amely a kertterület legalább időszakos közhasználatát lehetővé teszi.

(3) Az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetésű épületben az ott felsorolt rendeltetéseken kívül:

- a) legfeljebb 400 m² bruttó szintterülettel, kizárólag a pinceszinten, földszinten és az első emeleten kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó

rendeltetés önálló rendeltetési egységként létesíthető.

(4) Nem létesíthető

- a) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
- b) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
- c) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
- d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- e) üzemanyagtöltő állomás,

illetve meglévő épületet, épületrészt fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet.

(5) Az előkert mélysége:

- a) az Andrassy út felől 5,7 m,
- b) az egyéb közterületek felől legalább 5 m.

(6) Az oldalkert előírt legkisebb mérete 6,25 m. Amennyiben az oldalkert előírt legkisebb méretének betartása rendeltetési céljának megfelelő új épület építését lehetetlenné tenné, az oldalkert

mérete legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető, de az épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb, mint a meglévő szomszédos épület adott oldalkert felőli homlokzatának magassága.

(7) A hátsókert legkisebb mélysége:

- a) az Lk-2/VI/1 jelű építési övezetben 6,0 m, mely legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság legalább 12,5 m;
- b) az Lk-2/VI/2 jelű építési övezetben a be nem építhető hátsókereti telekrészt a szabályozási terv rögzíti.

(7a)⁶⁰ Abban az esetben, ha az építési helyet a szabályozási terv az általános szabályoktól eltérően külön rögzíti, az (5)-(7) bekezdésekben foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók.

(8) Tetőtéri beépítés esetén az eredeti tetőforma nem változtatható meg – kivéve az eredeti terv szerinti tetőforma visszaépítését – és a tetőtérben kialakítható lakások száma legfeljebb az ott kialakuló hasznos terület 150 m²-rel való osztásából adódó szám egész része lehet.

(9)⁶¹ Az építési övezetekben az előkert területén legalább 65% zöldfelületi arányt kell biztosítani, és háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni.

(9a)⁶² Az előkertben nem helyezhető el:

- a) hulladéktartály-tároló és egyéb tárolóépítmény,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
- c) kirakatszekrény,
- d) közterülettől mért 10 méteres sávban parkoló.

(10) Az Lk-2/VI/1, Lk-2/VI/2, Lk-2/VI/3 jelű építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

XI. Fejezet – Vegyes területek

16. Vt-V: Városközpont területe

25. §

(1) A Vt-V jelű építési övezetek területén:

- a) egészségügyi,
- b) hitéleti,
- c) igazgatási,
- d) irodai,
- e) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- f) kulturális,
- g) lakó,

⁶⁰ Kiegészítette a 36/2025. (XI. 27.) ö.r., hatályos 2025. december 15. napjától

⁶¹ módosította a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

⁶² beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

- h) nevelési, oktatási,
- i) szállás jellegű,
- j) sport,

fő rendeltetésű épület, illetve önálló rendeltetési egység létesíthető.

(2) Nem létesíthető

- a) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
- b) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
- c) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
- d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- e) üzemanyag-töltő állomás,

illetve meglévő épületet, épületrészt fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet.

(3) ⁶³Lakóépületben a szállás jellegű önálló rendeltetési egységek nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület szintterületének 20 %-át.

(4) A Vt-V/VI/1, Vt-V/VI/2, Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

(5) A Vt-V/VI/1, Vt-V/VI/2, Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetek területén a beépítés mértéke a földszinten és az I. emeleti szinten elérheti a 2. mellékletben rögzített 100%-ot:

- a) amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra,
- b) de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya - a legkisebb udvarméret betartásával - nem haladja meg az általános határértéket, valamint
- c) a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
- d) a szomszédos telek azonos építményszintje is egyidejűleg beépítésre kerül vagy már beépített.

(6) A Vt-V/VI/1, Vt-V/VI/2 és Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetek területén a terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja a 2. mellékletben rögzített általános értéket:

- a) kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
- b) ha a telekméret kisebb 1000 m²-nél.

(7) A Vt-V/VI/1, Vt-V/VI/2 és Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetek területén kizárólag mélygarázs létesítése érdekében a telek legkisebb kötelező zöldfelületének mértéke 5%-ig csökkenthető.

(8) A Vt-V/VI/1 jelű építési övezet területén az általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,95 m²/m²-rel növelhető

- a) kizárólag az önkormányzattal kötött Településrendezési Szerződés alapján és
- b) közhasználat céljára átadott udvarterület, passzázs, vagy tetőkert kialakítása esetén.

⁶³ módosította a 27/2020. (V. 28.) ö.r., hatályos 2020. június 1. napjától

(9)⁶⁴ A Vt-V/VI/8 jelű építési övezet területén

- a) ⁶⁵az épület hátraléptetése – legalább 7,5 m-es padlószint magasság felett – a telek oldalhatáránál is megengedett,
- b) a pince vagy földszint 100%-os beépítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület akár 100%-a zöldtetővel biztosítható,
- c) zöldtető kialakítása esetén 2,0 méternél kisebb termőrétegű földtakarású tetőkert is kialakítható, azonban az előírt legkisebb zöldfelület számítása során – a 15.§ (4) bekezdésben foglaltak betartása mellett – kizárólag a legalább 41 cm termőréteggel rendelkező, kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kialakított tetőkert területe vehető figyelembe,
- d) meglévő épület részleges, vagy teljes megtartásával járó hasznosítása esetén az általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,95 m²/m²-rel növelhető, valamint az általános célú szintterületek számítása során a terepszint alatti építményszintek figyelmen kívül hagyhatók (BP/1701/00134-4/2021 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján),
- e) meglévő épület részleges vagy teljes megtartásával járó hasznosítása, bővítése esetén a 20 szobát meghaladó szállás-jellegű önálló rendeltetési egység, valamint vendéglátó önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása során a többlet parkolóhelyek legalább 50%-át biztosítani kell,
- f) a parkoló-létesítési kötelezettség telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteres távolságon belül az arra kötelezett telken kívül is teljesíthető a szükséges számú parkolóhely más telken történő megépítésével, vagy az Önkormányzat külön rendeletében szabályozott módon a parkolóhelyek létesítési kötelezettségének átruházásával,
- g) saroktelket érintő telekegyesítés esetén a szélesebb utcához viszonyítottan meghatározott, magasabb párkánymagassági érték alkalmazható,
- h) a beépítés mértéke saroktelek esetén a földszinten a kialakított rendeltetéstől függetlenül elérheti a 100%-ot (BP/1701/00049-1/2022 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján).

(10)⁶⁶ A Vt-V/VI/2 jelű építési övezetben a 29190 hrsz. ingatlan esetén

- a) a beépítés mértéke terepszint felett általános esetben 85% lehet⁶⁷,
- b) a beépítés mértéke terepszint felett udvar üvegtetővel történő utólagos lefedése esetén elérheti a 100%-ot⁶⁸,
- c) a terepszint alatti beépítési mérték általános esetben 100% lehet,
- d) a b) pont szerinti udvarlefedés megvalósítása esetén az előírt legkisebb zöldfelület akár 100%-a zöldtetővel biztosítható,
- e) zöldtető kialakítása esetén
 - ea) 2,0 méternél kisebb termőrétegű földtakarású tetőkert is kialakítható,
 - eb) az előírt legkisebb zöldfelület számítása során a 15.§ (4) bekezdés legkisebb szélességre vonatkozó előírását nem kell figyelembe venni, azonban kizárólag a legalább 10

⁶⁴ beiktatta a 3/2022. (I. 27.) ö.r., hatályos 2022. február 11. napjától

⁶⁵ a szövegrészt hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatálytalan 2023. december 1. napjától

⁶⁶ beiktatta a 16/2023. (IV. 27.) ö.r., hatályos 2023. április 28. napjától

⁶⁷ BP/1701/00150-21/2023 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

⁶⁸ BP/1701/00150-21/2023 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

m²-t elérő egybefüggő, legalább 41 cm termőréteggel rendelkező, kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kialakított tetőkert területe vehető figyelembe,

- f) védett épületet érintő b) pont szerinti udvarlefedés megvalósítása esetén amennyiben az elvárt tetőkialakítás nem teszi lehetővé zöldtető létesítését, úgy a biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke akár 0%-ra csökkenthető ⁶⁹,
- g) jelen rendelet 7.§ (4) és 19.§ (5) bekezdésében foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók,
- h) meglévő épület hasznosítása, bővítése esetén szállás jellegű önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása során a többlet parkolóhelyek legalább 50%-át biztosítani kell,
- i) a parkoló-létesítési kötelezettség telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteres távolságon belül az arra kötelezett telken kívül is teljesítheti a szükséges számú parkolóhely más telken történő megépítésével, vagy az Önkormányzat külön rendeletében szabályozott módon.

(11)⁷⁰ A mennyiben a világörökségi helyszín területén lévő telken meglévő alépített udvar található, meglévő épületre történő ráépítés esetén a 2. mellékletben rögzített legkisebb zöldfelület mértéke az alépítetlen terület mértékével megegyező nagyságig csökkenthető.

XII. Fejezet – Különleges területek

17.K-Hon: Különleges, honvédelmi terület

26. §

- (1) A különleges honvédelmi terület honvédelmi létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A K-Hon/VI/1 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezeteire vonatkozó rendelkezések

XIII. Fejezet – Közlekedési célú területek

18.Közlekedési célú területek általános előírásai

27. §

- (1) A KÖu-3/VI/1, KÖu-4/VI/1, Kt-Kk/VI/1 és Kt-Kgy/VI/1 jelű övezetek területén – az 5.§-ban foglaltak figyelembevételével – épület nem helyezhető el.

⁶⁹ BP/1701/00150-21/2023 iktatószámú OTÉK-tói való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

⁷⁰ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

- (2) A KÖu-3/VI/1 és KÖu-4/VI/1 jelű övezetekkel határos építési telek esetén – amennyiben az több közterülettel is határos - az ingatlan gépjármű-kiszolgálását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
- (3) A KÖu-3/VI/1 és KÖu-4/VI/1 jelű övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (4) A KÖu-3/VI/1 és KÖu-4/VI/1 és Kt-Kk/VI/1 jelű övezetek területén gyalogos járda építésének lehetőségét legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

19.KÖu-3: II. rendű főutak területe

28. §

- (1) A KÖu-3/VI/1 jelű övezet elsődlegesen a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (3) A meglévő zöldfelületek nagysága nem csökkenthető.

20.KÖu-4: Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe

29. §

- (1) A KÖu-4/VI/1 jelű övezet elsődlegesen a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

21.Kt-Kk: Kerületi jelentőségű közutak területe

30. §

- (1) A Kt-Kk/VI/1 jelű övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak és kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzékét az 5. melléklet tartalmazza.

22.Kt-Kgy: Önálló gyalogos utak területe

31. §

- (1) A Kt-Kgy/VI/1 jelű övezet a kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén gépjárműforgalom csak a vonatkozó jogszabályok szerint, korlátozottan megengedett.

XIV. Fejezet – Zöldterületek

23.Zkp: Közkert, közpark területe

32. §

- (1) A Zkp/VI/1 jelű övezet területe elsősorban játszókert és pihenőkert célját szolgáló közpark terület.
- (2) Az övezet területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 2. melléklet és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.
- (3) Az övezet területén az 5. § előírásainak betartása mellett:
 - a) a pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények és köztárgyak,
 - b) az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei és köztárgyai,
 - c) kerti építmény,
 - d) vízmedence, szökőkút, szobor,
 - e) kerti tetőhelyezhetők el.
- (4) Közterületi parkoló a felszínen nem létesíthető.
- (5) Az övezetbe tartozó területen belül telket megosztani további telek kialakítása érdekében nem szabad.
- (6) Az övezet területén terepszint felett elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100 m²-nél.

24.Kt-Fk: Fásított közterek területe

33. §

- (1) A Kt-Fk/VI/1 és Kt-Fk/VI/2 övezetek a városi gyalogos közterek zöldfelülettel kialakított területei.
- (2) Az övezet területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 2. melléklet és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.
- (3) Az övezetekben közterületi parkoló a felszínen – taxiállomás és a már meglévő parkolók átépítése kivételével - nem létesíthető.

(4) A Kt-Fk/VI/1 övezet területén az 5. § előírásainak és a rendelet kiegészítő előírásainak betartása mellett kizárólag

- a) a vendéglátás építményei, közterületi kioszkjai⁷¹,
- b) hírlapárusító és virágárusító közterületi kioszk⁷²,
- c) pihenés épületnek nem minősülő építményei,
- d) műalkotás, szobor, vízmedence,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények

helyezhetők el.

(5) A Kt-Fk/VI/2 övezet területén elhelyezhetők

- a) a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt területek és azok építményei, közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
- b) a Teréz körutat a Jókai utcával összekötő szakaszán egy síkban kialakított, vegyes használatú útfelület,
- c) zöldfelületi elemek és kertépítészeti és szabadter építészeti tárgyak, műtárgyak,
- d) köztárgyak, továbbá
- e) terepszint alatt elhelyezhetők
 - ea) a metró és a Nyugati tér aluljárórendszerének gyalogosterei,
 - eb) a gyalogosterekhez tartozó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek,
 - ec) a szomszédos áruház pinceszintjének köztér alá nyúló üzlethelyiségei, és a működést biztosító közlekedők, gépészeti helyiségek.

(6) A Kt-Fk/VI/2 övezet területén

- a) a beépítésbe beszámító építmények
 - aa) nem haladhatják meg az adott köztér területének 2%-át,
 - ab) a köztér fölé nyúló építményrészek a 15%-át,
- b) terepszint alatti építmény az övezet területének 100% lehet,
- c) a zöldfelület legkisebb aránya legalább 5%,
- d) bármely építmény magassága - a speciális köztárgy kivételével - nem haladhatja meg a 4,0 métert.

NEGYEDIK RÉSZ Záró rendelkezések

34. §

(1) Jelen rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba.

⁷¹ a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ör., hatályos 2023. december 1. napjától

⁷² a szövegrészt módosította a 34/2023. (IX. 28.) ör., hatályos 2023. december 1. napjától

(2) ⁷³

(3) ⁷⁴

(4) A rendelet előírásait a hatálybalépését követő ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2019. november 21.

Soproni Tamás
polgármester

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2019. november 21. napján kihirdetésre került. A közzététel időtartama 15 nap.

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

⁷³ hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ör., hatálytalan 2023. december 1. napjától

⁷⁴ hatályon kívül helyezte a 34/2023. (IX. 28.) ör., hatálytalan 2023. december 1. napjától

1. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv⁷⁵

Külön tervlapon

⁷⁵módosította a 36/2025. (XI. 27.) ö.r., hatályos 2025. december 15. napjától

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek beépítési mutatói

2.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek								az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
		területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	párkánymagassága			
				terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási					
		m ²	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m			
Ln-1/VI/1	Z	800	18	Á	70	Á	80	4,0	1,1	Á	20	1. melléklet szerint
				S	75	MG	100			MG	10	
				F	100							
Ln-1/VI/2	Z	1000	20	Á	50	60	2,6	0,8	Á	30		
				S	75				MG	20		
Ln-1/VI/3	Z	2000	20	Á	50	60	2,5	0,6	30			
				S	65							

Á - általános esetben
 S - saroktelek esetén
 F - földszinten, kizárólag intézmény, közintézmény, vagy járműtároló céljára vehető igénybe
 MG - mélygarázs létesítése esetén

2.2. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek								az épület	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		területe	szélessége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	épületmagassága		
				terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási				
		m ²	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m		
Lk-2/VI/1	SZ	800	18	30	45	1,2	0,9	55	9,5	12,5	
Lk-2/VI/2	SZ	2000	18	30	40	1,0	0,5	60	9,5	12,5	
Lk-2/VI/3	SZ	KA	KA	25	35	0,5	0,2	60	4,5	12,5	

KA - kialakult állapot

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2.3. Városközpont területe (Vt-V)⁷⁶

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek								az épület			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
		területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	párkánymagassága				
				terepszint felett	terepszint alatt	ált	park.						
m ²	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m						
Vt-V/VI/1	Z	700	18	Á	80	Á	90	Á	5,0	2,25	Á	10	1. melléklet szerint
				F+1e	100	MG	100	ÖK	5,95		MG	5	
Vt-V/VI/2	Z	700	18	Á	80	Á	90	5,0	2,25	Á	10		
				F+1e	100	MG	100			MG	5		
Vt-V/VI/3	Z	700	18	Á	80	Á	90	4,5	2,0	Á	10		
				F+1e	100	MG	100			MG	5		
Vt-V/VI/4	Z	700	18	Á	80	Á	90	4,0	1,25	Á	10		
				F+1e	100	MG	100			MG	5		
Vt-V/VI/8	Z	700	18	Á	85 ¹	Á	100	Á	5,0	1,25	Á	10	
				F+1e	100 ²			R	5,95		MG	5 ³	
				F									

A - általános esetben
 F+1e - földszinten és első emeleten, kizárólag intézmény, közintézmény, vagy járműtaroló céljára vehető igénybe
 F- földszinten saroktelek esetén
 MG - mélygarázs létesítése esetén
 OK - önkormányzattal kötött megállapodás alapján alkalmazható engedményes érték
 R – a rendelet 25.§ (9) bekezdés d) pontjában meghatározottak alapján alkalmazható engedményes érték

¹ BP/1701/00134-4/2021 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
² BP/1701/00049-1/2022 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
³ BP/1701/00134-4/2021 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2.4. Különleges honvédelmi terület (K-Hon)

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek						az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	párkánymagassága	
				terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási			
m ²	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m			
K-Hon/VI/1	Z	4000	40	40	50	2,5	0,75	40	1. melléklet szerint	

⁷⁶ módosította a 3/2022. (I. 27.) ö.r., hatályos 2022. február 11. napjától

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2.5. Közkertek területe (Zkp/VI/1)

övezet jele	beépítési mód	a telek						az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
				terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási			
m ²	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m			
Zkp/VI/1		3000	30	1	0	0,015		60	-	4,5

2.6. Fásított közterek területe (Kt-Fk)

övezet jele	beépítési mód	a telek						az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
				terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási			
m ²	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m			
Kt-Fk/VI/1		KA	KA	0	0	0		35 15*	-	-
Kt-Fk/VI/2		KA	KA	2	100	0,02		5	-	4,0

KA kialakult állapot

* kialakult állapotban már meglévő forgalom átvezetése esetén

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

3. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez⁷⁷

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

A	
1	minden lakás és önálló rendeltetési egysége után 1 db
2/a	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének – a napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m ² -nél nagyobb bruttó alapterületű üzletek kivételével - 0-100 m ² –ig minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete, e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1 db
2/b	A napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m ² -nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az árusítótér minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után 1 db
3	szállás jellegű (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után 1 db
4	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is) 1 db
5	bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m ² -e után 1 db
6	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1 db
7	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetében - ahol a férőhelyszám értelmezhető, meghatározható – minden 10 férőhely után 1 db
8	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetében – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után 1 db
9	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység minden 10 férőhely után, lelátóval rendelkező, fedetlen, vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után 1 db
10	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után 1 db
11	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 8 betegágya után 1 db
12	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m ² -e után 1 db
13	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1 db
14	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető) és közhasználatú park területének minden megkezdett 1.000 m ² –e után 1 db
15	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 20 férőhelye után 1 db
16	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1 db

⁷⁷ módosította a 27/2020. (V. 28.) ö.r., hatályos 2020. június 1. napjától

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

4. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

	A	B
1	Funkció	Elhelyezendő kerékpárok száma
2	Lakás, üdülőegység	Minden rendeltetési egység után 1 db
3	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
4	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
5	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
6	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
7	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár
8	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
9	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
10	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
11	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
12	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
13	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
14	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
15	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
16	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

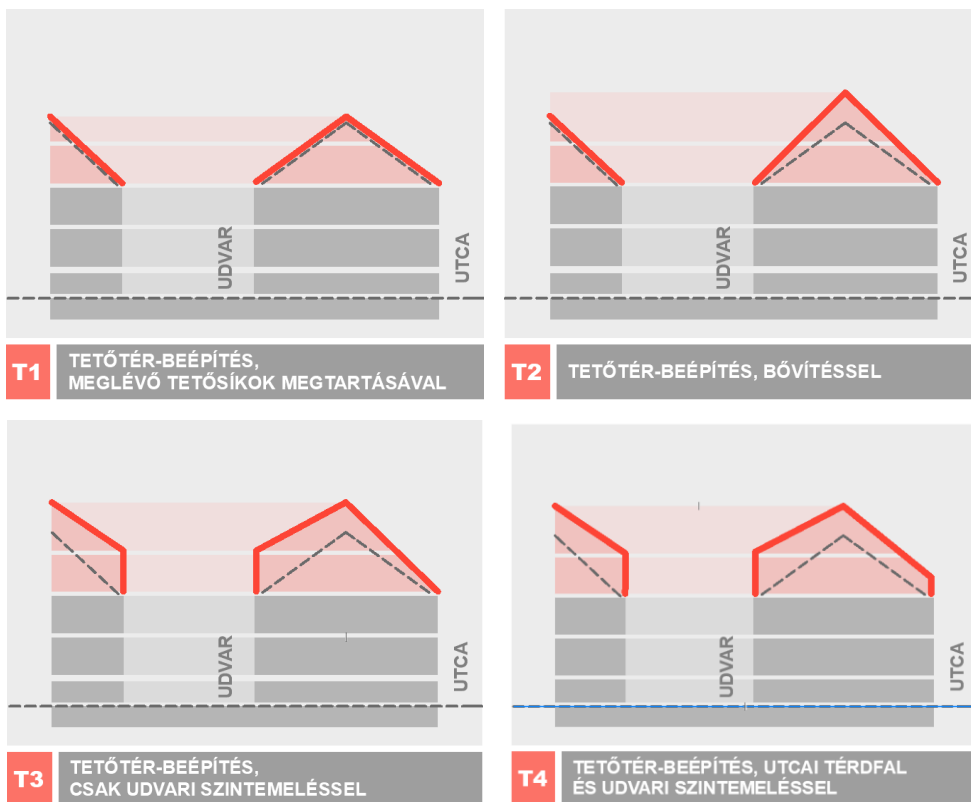
5. melléklet a 23/2019 (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzéke

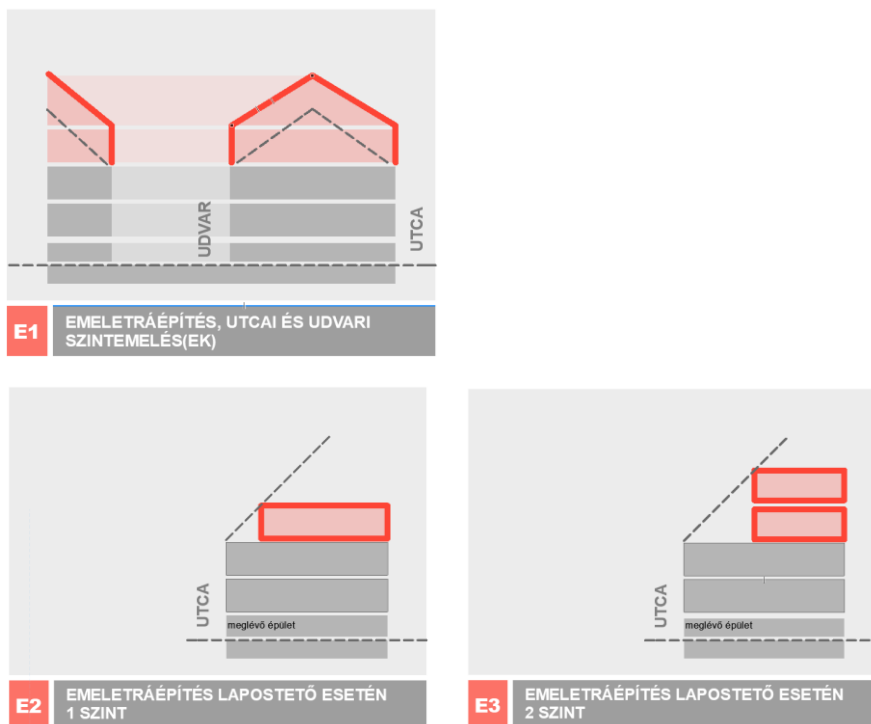
Forgalmi szerepet betöltő (kerületi jelentőségű) gyűjtőutak

	A
1	Városligeti fasor
2	Király utca (a Lövölde tér és a Nagymező utca között)
3	Nagymező utca
4	Izabella utca
5	Szondi utca (a Szinyei Merse Pál utca és a Dózsa György út között)

1. ábra - Tetőtérbeépítések típusai

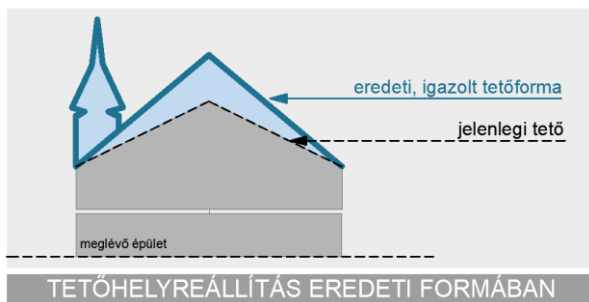


2. ábra – Emeletráépítések típusai



⁷⁸ beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2023. december 1. napjától

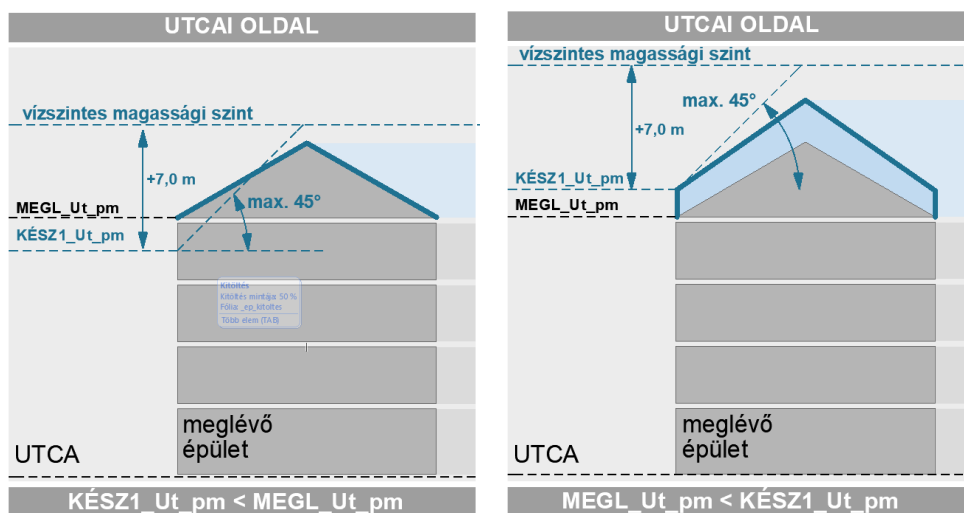
3. ábra - Tetőhelyreállítás



4. ábra - Magassági síkok

MEGL_Ut_pm: meglévő utcai párkánymagasság

KÉSZ1_Ut_pm: KÉSZ-1 szerinti utcai párkánymagasság

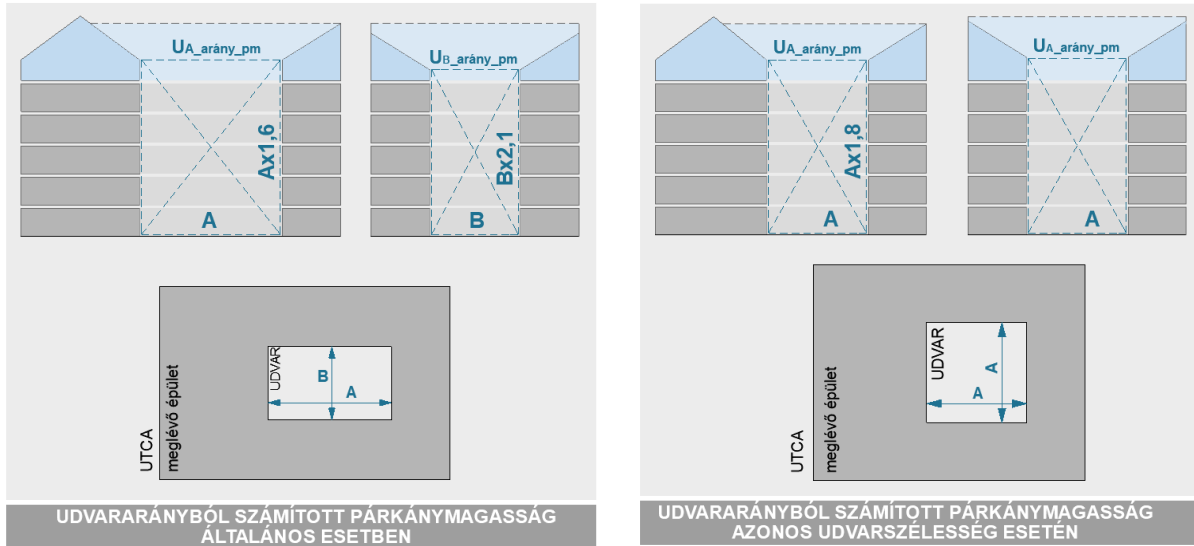


TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

5. ábra - Udvari párkánymagasság számítása udvar alaprajzi méretéből, meglévő, zártudvaros épület esetében

UA_arány_pm: „A” udvarméretből számított párkánymagasság

UB_arány_pm: „B” udvarméretből számított párkánymagasság



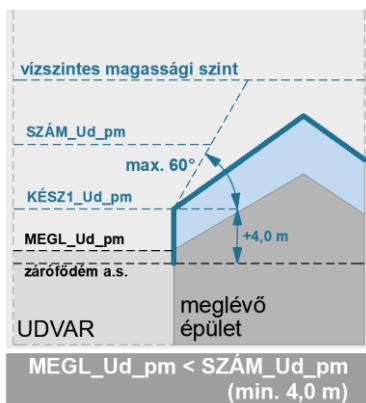
6. ábra - Udvari párkánymagasság meghatározása

MEGL_Ud_pm: Meglévő udvari párkánymagasság

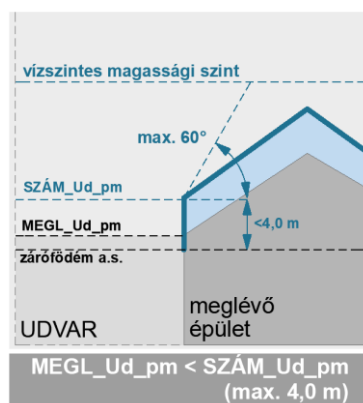
SZÁM_Ud_pm: Udvari légtérarányból számított párkánymagasság

KÉSZ1_Ud_pm: KÉSZ-1 szerinti udvari párkánymagasság (zárófödém a.s. + 4,0 m)

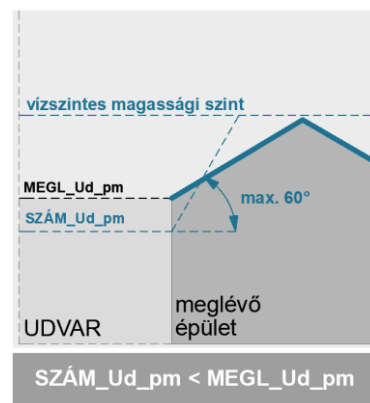
A:



B:



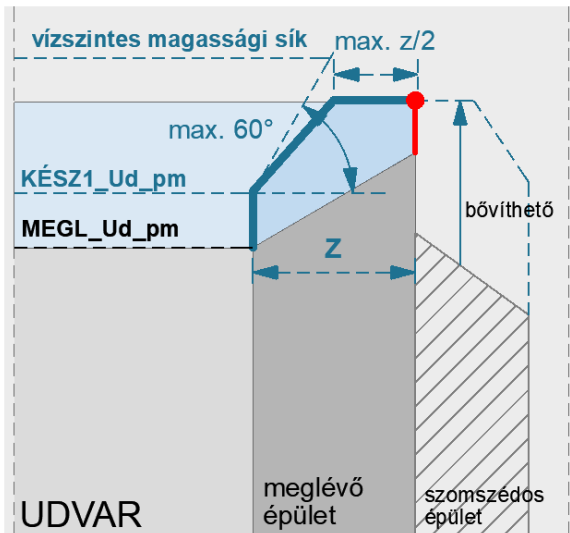
C:



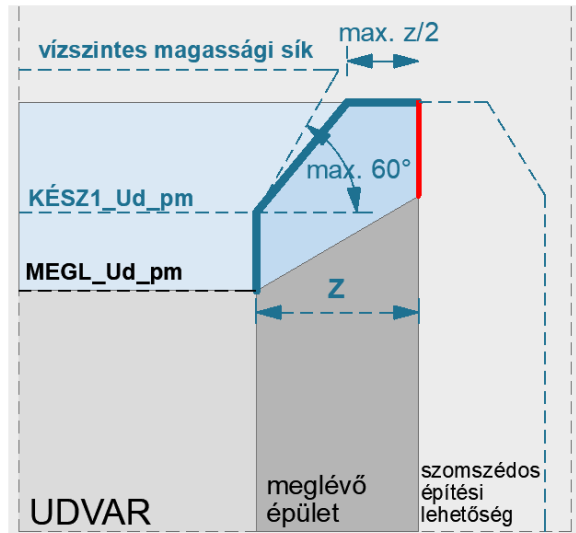
7. ábra - Tűzfalak által meghatározott udvari tetőmagasság

MEGL_Ud_pm: Meglévő udvari párkánymagasság

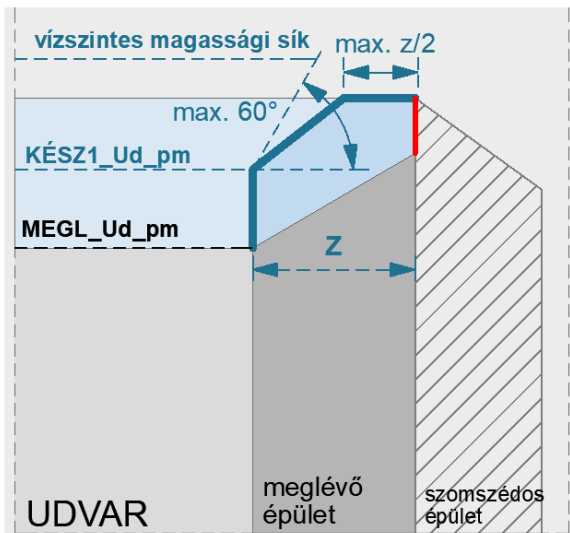
KÉSZ1_Ud_pm: KÉSZ-1 szerinti udvari párkánymagasság



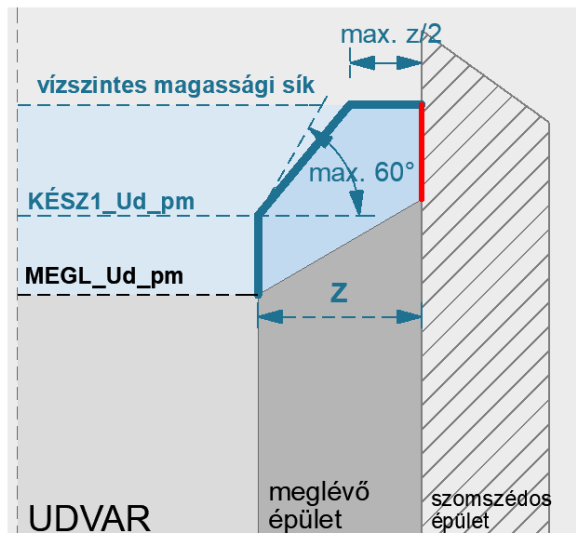
**SZOMSZÉDOS ÉPÜLET
BŐVÍTETŐSÉGÉNEK HATÁRÁIG
EMELHETŐ TŰZFALMAGASSÁG**



**SZOMSZÉDOS TELKEN ÉPÍTHETŐ
ÉPÜLET GERINCMAGASSÁGÁIG
EMELHETŐ TŰZFALMAGASSÁG**



**SZOMSZÉDOS ÉPÜLET
GERINCÉIG EMELHETŐ
TŰZFALMAGASSÁG**



**VÍZSZINTES MAGASSÁGI SÍKIG
EMELHETŐ GERINCMAGASSÁG**

8. ábra - Tetőtér-bővítés általános esetben

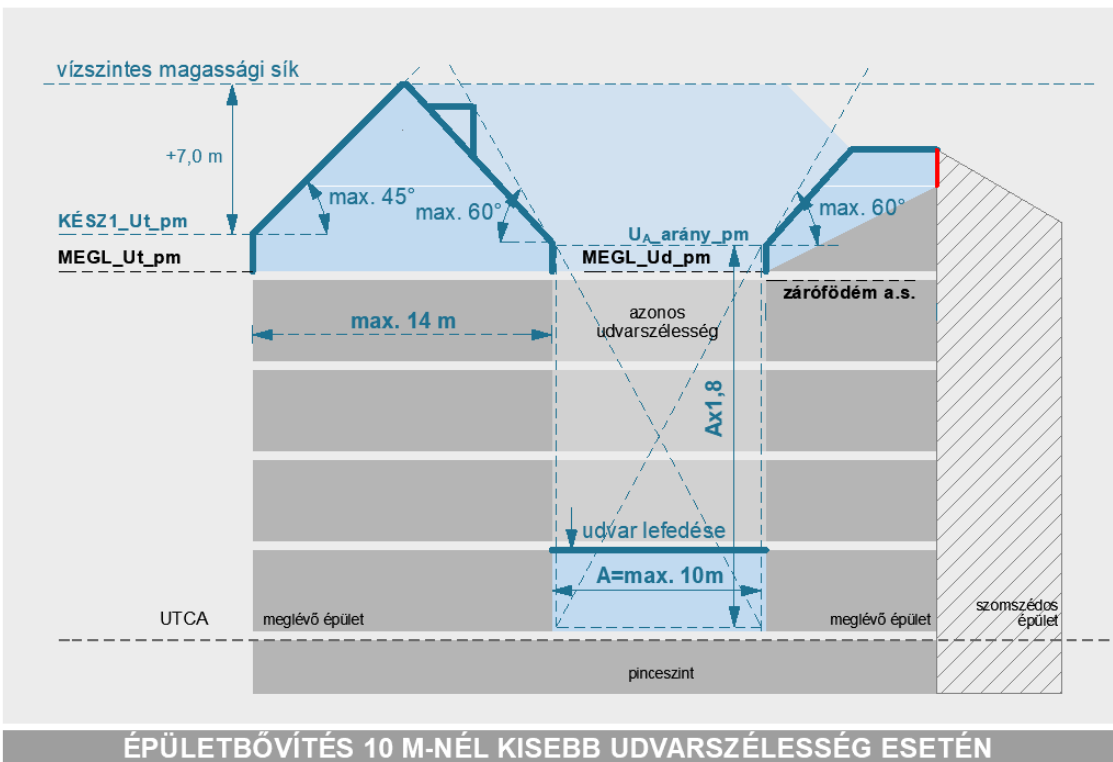
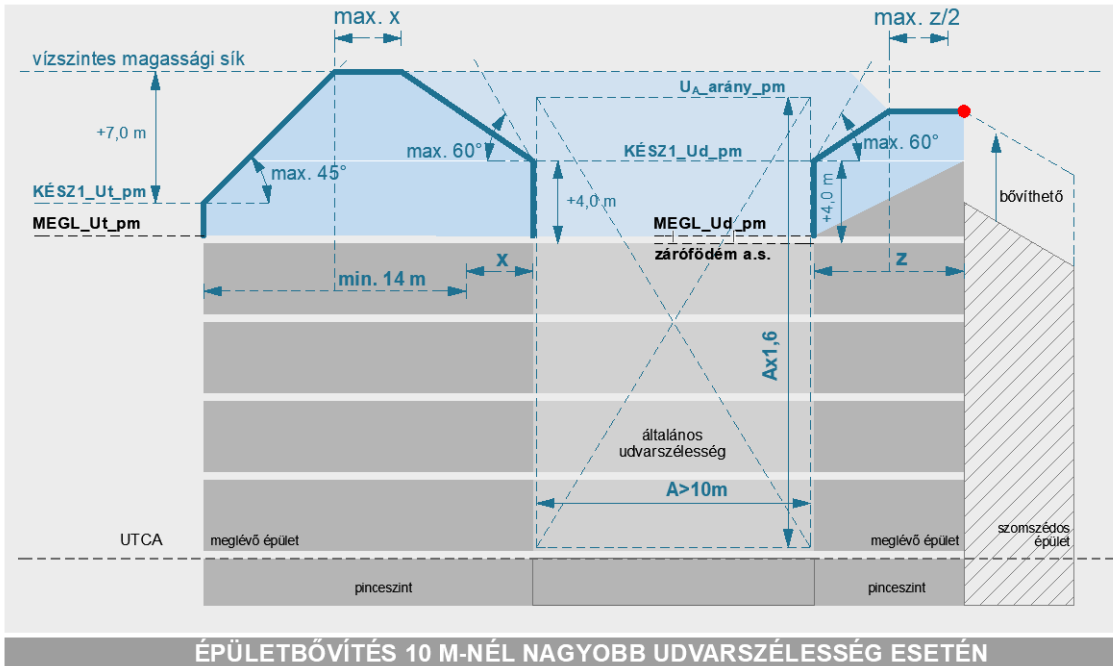
MEGL_Ud_pm: Meglévő udvari párkánymagasság

MEGL_Ut_pm: Meglévő utcai párkánymagasság

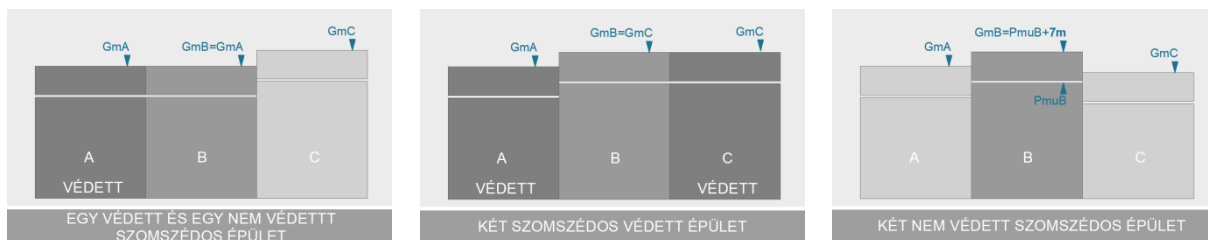
UA_arány_pm: „A” udvarméretből számított párkánymagasság

KÉSZ1_Ud_pm: KÉSZ-1 szerinti udvari párkánymagasság

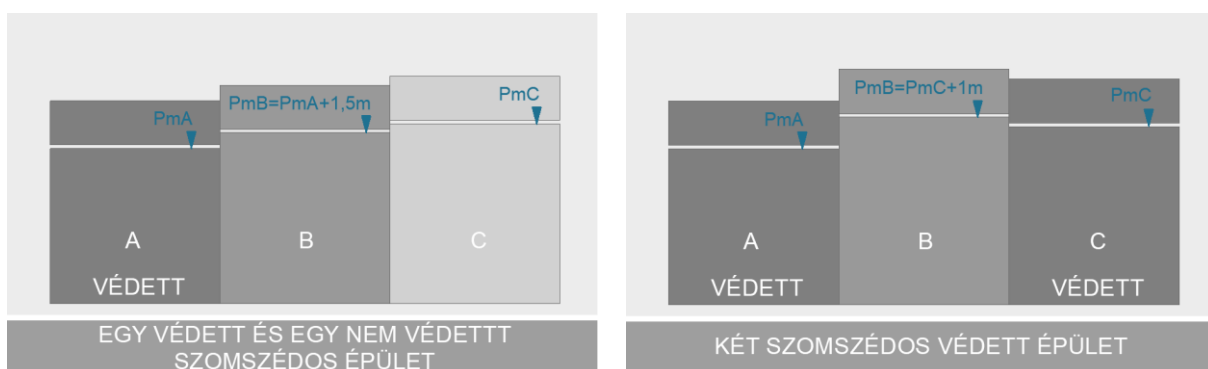
KÉSZ1_Ut_pm: KÉSZ-1 szerinti utcai párkánymagasság



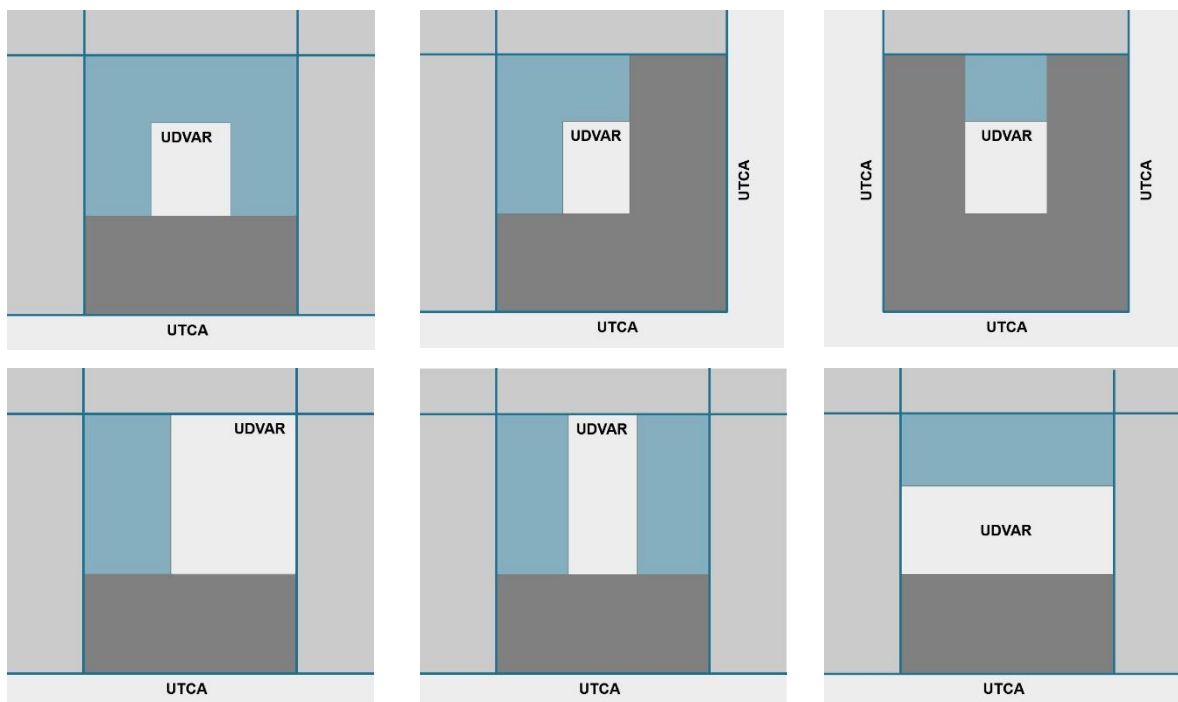
9. ábra - Gerincmagasság szomszédos (védett) épületek esetén



10. ábra - Párkánymagasság szomszédos (védett) épületek esetén



11. ábra - Udvari épületszárny





Utcai épületszárny



Udvari épületszárny